

京都大学（桂）総合研究棟Ⅲ （物理系）等施設整備事業

実施方針に関する質問回答・意見

平成21年4月30日

国立大学法人京都大学

- 1 本質問回答・意見は、平成21年3月30日(月)から4月3日(金)までに受け付けた京都大学（桂）総合研究棟Ⅲ（物理系）等施設整備事業の実実施方針に関する質問及び意見を項目順に整理するとともに、質問にあつてはその回答を付したものです。
- 2 質問及び意見の内容は、質問者及び意見者の記載のとおりとしています。ただし、項目及び記載位置については、大学で整理していますので注意してください。
- 3 書類欄の①は「実施方針」を、②は「その他」を示します。
- 4 なお、本回答は、現時点での大学の考え方を示すものであり、今後変更する可能性がありますので注意してください。最終的には、入札説明書等に基づいてください。

京都大学(桂)総合研究棟Ⅲ(物理系)等施設整備事業 実施方針に関する質問回答

番号	書類	質問項目	頁	1	(1)	1)	①	ア	a	i	質問	回答
1	①	事業名称	1	1	1	1					施設の名称が京都大学(桂)総合研究棟Ⅲ(物理系)等施設整備事業とされていますが、レンタルラボ部分の研究者についても物理系の研究者に限定されるのでしょうか。	添付資料3の「レンタルラボ部分の運用方針の概要(案)」に記載のとおり、レンタルラボ部分への入居者は、原則として、学内の研究者又は大学の研究資源・人的資源の活用を目的とした研究プロジェクトないし研究プロジェクトの立ち上げを計画する学外の研究者等とします。なお、学内の研究者は、物理系の研究者も含まれますが、これに限定するものではありません。
2	①	施設整備業務	1	1	1	5	①	ウ			「建設工事及びその関連業務」に関して、建設敷地内に解体すべき構築物はないとの理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
3	①	維持管理・運営業務	2	1	1	5	②	オ			レンタルラボ部分の運営業務とありますが、想定する業務範囲や就業時間などの概要をお示し下さい。	大学が想定しているレンタルラボ部分の運営業務は、学内の研究者又は学外の研究者等に研究・実験スペースを提供することであり、業務の実施時間に(常駐するかしないかを含めて)あまり制約がないと考えていますが、事業者の提案に基づく研究支援業務等を実施する場合には、その提案に応じて事業者の判断で対応する必要があると考えています。具体的には、入札説明書等で公表します。
4	①	維持管理・運営業務	2	1	1	5	②	※			レンタルラボ部分の光熱水費負担に関し、空室の場合でも大学負担との理解でよろしいでしょうか。	レンタルラボ部分の入居スペースにかかる光熱水費、電話代、通信費については入居者が実費を負担するものとしますが、レンタルラボ部分の入居スペース以外の部分(レンタルラボ部分の共用的部分等)の維持管理・運営業務に係る光熱水費については、大学が負担するものとします。

番号	書類	質問項目	頁	1	(1)	1)	①	ア	a	i	質問	回答
												<p>なお、レンタルラボ部分の入居スペースが空室の場合には、原則として、光熱水費はかからないものと考えています。具体的には、入札説明書等で公表します。</p>
5	①	附帯事業	2	1	1	5	③	ア			<p>5)事業の範囲にある③附帯事業施設の施設整備業務は、5)①施設整備業務と同じ業務内容と考えてよろしいのでしょうか。</p> <p>また、附帯事業施設についても本体施設と同様に建設、設計などの参加要件が求められるのでしょうか。</p>	<p>ご質問の前段について、①の施設整備業務はサービス購入型の対象であり、③アの附帯事業施設の施設整備業務は独立採算型の対象となり、それぞれ事業者収入のタイプは異なりますが、業務そのものの内容は同種のものとなります。</p> <p>ご質問の後段について、附帯事業施設の施設整備業務、維持管理業務については、本施設の設計に当たる者、建設に当たる者、工事監理に当たる者、維持管理に当たる者が実施することを想定していません。具体的には、入札説明書等で公表します。</p>
6	①	附帯事業	2	1	1	5	③				<p>「附帯事業施設の運營業務において、福利厚生等のサービス提供」とありますが、インターネットカフェや購買部等現段階で大学が想定されている施設内容・規模・基本的な考え方をお教え下さい。</p>	<p>現状では、Cクラスターにおける軽食・喫茶(販売を含む)や文房具等のサービス提供がなされておらず、特に降雨時や夜間において施設の利用者に不便を与えています。大学としましては、Cクラスターのこのような現状を解消できることを期待しております。</p> <p>なお、規模については、延べ面積100㎡以上を想定しております。具体的には、入札説明書等で公表します。</p>
7	①	選定事業者の収入	2	1	1	6					<p>今後入札説明書で、入札予定価格は公表されるのでしょうか。</p>	<p>入札予定価格の公表は考えておりません。</p>
8	①	選定事業者の収入	2	1	1	6					<p>BOT部分については、割賦方式で支払うとの記載がありますが、21ページに記載されている賃料との関係性をご教示願います。</p>	<p>大学が事業者を支払う一括賃貸借に対応する賃料は、原則として、事業者が本施設の施設整備業務に要する初期投資費用と当該費用の割賦にともなう金利支払額の合計と同額のものとしします。具体的には、入札説明書等で公表しま</p>

番号	書類	質問項目	頁	1	(1)	1)	①	ア	a	i	質 問	回 答
												す。
9	①	附帯事業の収入	2	1	1	6					附帯事業の事業収支は審査の対象外と考えてよろしいのでしょうか。	附帯事業にかかる諸費用は入札価格に含めませんので、定量的評価である価格審査の対象となりませんが、定性的評価である附帯事業計画については審査の対象とする予定です。なお、附帯事業計画に附帯事業の事業収支を含めるかどうかは未定です。このことについては、入札説明書等で公表します。
10	①	事業方式	2	1	1	7					BOT方式部分とBTO方式部分は、施設の分棟により区別されるのでしょうか。又は1棟の中に共存する区分所有の形態になるのでしょうか。	本施設のBOT方式部分とBTO方式部分は1棟の中に共存する区分所有の形態を想定しています。なお、附帯事業施設は、本施設とは別棟の形態を想定しています。具体的には、入札説明書等で公表します。
11	①	事業方式	2	1	1	7					BOT方式部分とBTO方式部分を区分所有により整備する場合、共用部の所有割合の考え方(専有部分の床面積割合による等)をご提示願います。	ご質問の事項については、現在大学において検討中です。ただし、本施設は、事業契約の終了時には大学の1人持ちと(区分所有の形態でなく)なるため、できるだけシンプルな所有形態にできればと考えています。このことについては、入札説明書等で公表します。
12	①	事業方式	2	1	1	7					対象物件を一棟の建物として計画した場合、BTO部分とBOT部分が混在するという理解でよろしいのでしょうか。また、その場合、同一建物内に異なる所有者が存在することから、建物は「区分所有」という概念になるということでしょうか。	ご質問の前段について、ご理解のとおりです。ご質問の後段についても、ご理解のとおりです。
13	①	事業方式	3	1	1	7					レンタルラボ部分は、選定事業者より入札参加グループの構成員または協力企業に一括賃貸してよいのでしょうか。	レンタルラボ部分への入居者は、原則として、学内の研究者又は大学の研究資源・人的資源の活用を目的とした研究プロジェクトないし研究プロジェクトの立ち上げを計画する学外の研究者等とする予定

番号	書類	質問項目	頁	1	(1)	1)	①	ア	a	i	質問	回答
												です。したがって、この条件を満たすのであれば、事業者より入札参加グループの構成員または協力企業に一括賃貸することも可能です。その場合、入札参加グループの構成員または協力企業が、大学の研究資源・人的資源の活用を目的とした研究プロジェクトないし研究プロジェクトの立ち上げを計画する学外の研究者等に直接該当する必要があります。
14	①	事業方式	3	1	1	7					選定事業者は、レンタルラボ部分について、貸主であり借主でもある立場にあります。が、「戻し賃貸借」の契約は、具体的にはどのような形態を想定されているのでしょうか。	ご質問の事項については、現在大学において検討中です。したがって、現段階で提示しているのと同等の内容及び効果が得られる範囲において、事業の枠組を少し修正することもあります。このことについては、入札説明書等で公表します。
15	①	事業方式	3	1	1	7					BTO方式とBOT方式が併設されるため、施設については貴学と事業者の区分所有になるという理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。なお、附帯事業施設は、本施設とは別棟の形態を想定していません。具体的には、入札説明書等で公表します。
16	①	事業方式	3	1	1	7					「本事業のうち附帯事業施設部分は、・・・本施設とは別棟で」とありますが、用途上可分として敷地を分けるとの理解でよいでしょうか。	附帯事業施設は、本施設と別棟であっても一団地の総合的設計制度の適用をうけるものとし、本事業の建築基準法上の敷地はCクラスター全体とする予定です。具体的には、入札説明書等で公表します。
17	①	事業方式	3	1	1	7					附帯事業施設の施設整備を独立採算で行う場合、附帯事業の採算が合わないことも予想されます。附帯事業施設を別棟ではなく本施設の一部に計画すること、又は土地利用のみの事業とすることができないでしょうか。	ご質問のような事業の枠組は想定しておりません。
18	①	事業方式	3	1	1	7					事業開始後、採算が取れないことが判明した場合、大学と協議することにより建物施設を大学に無償譲渡して附帯事	ご質問のような事業の枠組は想定しておりません。ただし、附帯事業施設の供用開始後5年を超えた場合には、大

番号	書類	質問項目	頁	1	(1)	1)	①	ア	a	i	質問	回答
											業を取りやめることは可能でしょうか。	学との協議及び大学の承諾を条件に、入札説明書等で規定する条件の範囲において、その事業内容を変更することができるようにすることを検討中です。このことについては、入札説明書等で公表します。
19	①	事業方式	3	1	1	7					附帯事業を検討するにあたり、桂キャンパスのA～Cクラスター各施設及び船井交流センター、ローム記念館等の、通常時の在籍人数(学生・研究生、職員)をご提示願います。	本質問回答のうしろに記載します参考資料を参照してください。
20	①	事業方式	3	1	1	7					附帯事業を検討する前提として、Cクラスターの関係者(教授、事務局、学生等)は何名程度いらっしゃるのでしょうか。また、男女比についてもご教示願います。	本質問回答のうしろに記載します参考資料を参照してください。
21	①	事業方式	3	1	1	7					本事業で建築する建物の通常時の在館人数は何名程度でしょうか。	本質問回答のうしろに記載します参考資料を参照してください。
22	①	事業方式	3	1	1	7					附帯事業について採算が合わない場合、撤退は自由でしょうか。その際は撤退時点で建物一式を無償譲渡してもよろしいでしょうか。	ご質問のような事業の枠組は想定しておりません。ただし、附帯事業施設の供用開始後5年を超えた場合には、大学との協議及び大学の承諾を条件に、入札説明書等で規定する条件の範囲において、その事業内容を変更することができるようにすることを検討中です。このことについては、入札説明書等で公表します。
23	①	事業方式	3	1	1	7					附帯事業のスケジュールが示されていませんが、維持管理の開始と時期をあわせる必要はないということでしょうか。	附帯事業施設の完成は、本施設の完成と同時とします。また、附帯事業施設での福利厚生等のサービス提供開始は、原則として、平成24年10月を想定しております。具体的には、入札説明書等で公表します。
24	①	事業方式	3	1	1	7					附帯事業で物品の販売を行う場合、アルコール類、タバコ	このことについては、入札説明書等で公表します。

番号	書類	質問項目	頁	1	(1)	1)	①	ア	a	i	質問	回答
											の取扱も可能でしょうか(自販機対応含む)。	
25	①	事業方式	3	1	1	7					<p>附帯事業の営業日、営業時間に制約はありますか。</p>	このことについては、入札説明書等で公表します。
26	①	事業方式	3	1	1	7					<p>独立採算事業である附帯事業の不備によるサービス対価の減額はないという理解でよろしいでしょうか。</p>	<p>ご理解のとおり、附帯事業における不備よってのサービス対価の減額は行いませんが、事業者の提案に基づく附帯事業における不備は、その内容によっては事業者の債務不履行となる場合もあります。このことについては、入札説明書等で公表します。</p>
27	①	事業方式	3	1	1	7					<p>「本施設とは別棟」とありますが、区分所有等は不可で完全に独立した建物にするという理解でよろしいでしょうか。</p>	ご理解のとおりです。
28	①	事業方式	3	1	1	7					<p>「ただし、事業の内容が福利厚生等のサービス提供であること、「国立大学法人法」の目的に合致すること及び大学の同意を得ることを条件とする」とありますが、大学関係者以外の者も利用できる事業としてよいでしょうか。</p>	<p>大学が提示する条件を満たしているのであれば、副次的に大学関係者以外の者も利用できる事業内容としても問題ありません。</p>
29	①	事業方式	3	1	1	7					<p>酒類・たばこを提供する施設は、福利厚生等のサービス提供であり、かつ「国立大学法人法」の目的に合致すると理解してよいでしょうか。</p>	このことについては、入札説明書等で公表します。
30	①	事業方式	3	1	1	7					<p>営業時間に制限はありますか。</p>	このことについては、入札説明書等で公表します。
31	①	事業方式	3	1	1	7					<p>附帯事業について、福利厚生等のサービスとありますが、どのような事業を想定されているのでしょうか。レストラン、コンビニ形式の売店は近くに大学生協様の福利棟がありますので、同種の業態では相互の売上に影響を与えるだけでなく、価格面でも民間事業者では同一価格帯での販売が困難であり、利用者の不平等を招くおそれがあります。</p>	<p>現状では、Cクラスターにおける軽食・喫茶(販売を含む)や文房具等のサービス提供がなされておらず、特に降雨時や夜間において施設の利用者に不便を与えています。大学としましては、Cクラスターのこのような現状を解消できることを期待しております。具体的には、入札説明書等で公表します。</p>

番号	書類	質問項目	頁	1	(1)	1)	①	ア	a	i	質 問	回 答
32	①	事業方式	3	1	1	7					<p>附帯事業に必要とする土地については、大学から直接に入札参加グループの構成員または協力企業が借り受け、附帯事業を実施してよいでしょうか。</p>	<p>附帯事業に必要とする土地については、大学が事業者の有償で貸し付けるものとします。</p>
33	①	事業方式	3	1	1	7					<p>「附帯事業に必要とする・・・大学が選定事業者の有償で貸し付ける」とありますが、附帯事業用地の賃貸料をお示しください。入札説明書等の公表時(7月上旬頃)では十分な検討ができません。</p>	<p>附帯事業用地の賃貸料は、「国立大学法人京都大学固定資産管理規則」の第19条に基づいて定められた「国立大学法人京都大学土地・建物長期貸付要領」の第7条第3項の準用規定に基づいて算定することを予定しております。なお、以上の諸規定は、大学のホームページにおいて公表しています。具体的には、入札説明書等で公表します。</p>
34	①	事業方式	3	1	1	7					<p>附帯事業に必要とする土地について、大学が選定事業者の有償にて貸し付けるとありますが、賃貸料をご教示ください。</p>	<p>附帯事業用地の賃貸料は、「国立大学法人京都大学固定資産管理規則」の第19条に基づいて定められた「国立大学法人京都大学土地・建物長期貸付要領」の第7条第3項の準用規定に基づいて算定することを予定しております。なお、以上の諸規定は、大学のホームページにおいて公表しています。具体的には、入札説明書等で公表します。</p>
35	①	事業方式	3	1	1	7					<p>附帯事業に必要とする土地は有償にて貸し付けるとありますが、具体的な金額はいつ公表されるのでしょうか。</p>	<p>附帯事業用地の賃貸料は、「国立大学法人京都大学固定資産管理規則」の第19条に基づいて定められた「国立大学法人京都大学土地・建物長期貸付要領」の第7条第3項の準用規定に基づいて算定することを予定しております。なお、以上の諸規定は、大学のホームページにおいて公表しています。具体的には、入札説明書等で公表します。</p>
36	①	事業期間	3	1	1	8					<p>本事業期間終了後も、本事業にかかる業務が選定事業者へ再委託される場合はあるのでしょうか。</p>	<p>事業契約の終了後における競争入札等の結果として、本事業と同種の業務を本事業の事業者等(事業者の構成員や協力会社を含む)へ委託するこ</p>

番号	書類	質問項目	頁	1	(1)	1)	①	ア	a	i	質問	回答
												ともありえますが、入札公告の段階で、このことに係る事項を規定するものではありません。
37	①	事業スケジュール	3	1	1	9					レンタルラボの募集開始は平成24年10月まで実施できないのでしょうか。 その場合、運営初期段階では空室が多く発生し、大学側の負担が重くなるおそれもありますので、引渡し前の募集可能時期をご教示願います。	当然に、レンタルラボ部分の供用開始を平成24年10月とするためには、相当程度の事前からの入居者募集手続が必要になるものと理解しており、その方向で検討中です。具体的には、入札説明書等で公表します。
38	①	事業スケジュール	3	1	1	9					引渡し前にレンタルラボ入居者を募集することが可能な場合、募集主体はどのように考えればよろしいのでしょうか。	レンタルラボ部分への入居者の募集は、レンタルラボ部分の供用開始前であっても、事業者が実施するものとします。
39	①	事業スケジュール	3	1	1	9					附帯事業施設部分のサービス提供開始は、平成24年10月の本施設供用開始と同時期であるとの理解でよろしいでしょうか。	附帯事業施設の完成は、本施設の完成と同時とします。また、附帯事業施設での福利厚生等のサービス提供開始は、原則として、平成24年10月を想定しております。具体的には、入札説明書等で公表します。
40	①	事業スケジュール	3	1	1	9					附帯事業の事業期間を早期にご教示下さい(開始時期、また平成36年3月の事業契約の完了を越えて行うことができるかについて)。附帯事業の検討に際しては、事業期間は重要な条件であり、入札説明書等の公表時(7月上旬頃)に公表された場合は十分な検討ができません。	ご質問の開始時期について、附帯事業施設の完成は、本施設の完成と同時とします。また、附帯事業施設での福利厚生等のサービス提供開始は、原則として、平成24年10月を想定しております。ご質問の事業契約の終了後について、原則として、大学への無償譲渡並びに附帯事業の終了を予定していますが、PFI法第11条の2及び第11条の3を適用し、何らかの方法で附帯事業を継続することも可能とする方向で検討しています。具体的には、入札説明書等で公表します。
41	①	事業スケジュール	3	1	1	9					附帯事業のスケジュールはいつ頃提示されるのでしょうか。もしくは事業者の提案に	附帯事業施設の完成は、本施設の完成と同時とします。また、附帯事業施設での福利厚

番号	書類	質問項目	頁	1	(1)	1)	①	ア	a	i	質問	回答
											よるのでしょうか。	生等のサービス提供開始は、原則として、平成24年10月を想定しております。具体的には、入札説明書等で公表します。
42	①	事業期間終了時の措置	4	1	1	11					附帯事業に関して、大学への無償譲渡を求められるのは建物のみであり、建物内の可動設備等は含まれないと考えてよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
43	①	事業期間終了時の措置	4	1	1	11					附帯事業施設部分の無償譲渡に関し、手続きにかかる費用負担は、どのようにお考えでしょうか。	附帯事業施設の無償譲渡に係る手続等の費用は、事業者の負担とします。
44	①	事業期間終了時の措置	4	1	1	11					附帯事業施設部分については、無償譲渡とありますが、テナントが入居している場合はテナントも引き継いで頂けるのでしょうか。	ご質問の事業契約の終了後について、原則として、大学への無償譲渡並びに附帯事業の終了(テナントの退居を含む。)を予定していますが、PFI法第11条の2及び第11条の3を適用し、何らかの方法で附帯事業を継続することも可能とする方向で検討しています。具体的には、入札説明書等で公表します。
45	①	事業期間終了時の措置	4	1	1	11					附帯事業施設部分については、原則として、大学への無償譲渡を予定しているとありますが、その施設での業務にあたっている要員については、引き続き大学側で雇用していただけるのでしょうか？	ご質問の事業契約の終了後について、原則として、大学への無償譲渡並びに附帯事業の終了(テナントの退居を含む。)を予定していますが、PFI法第11条の2及び第11条の3を適用し、何らかの方法で附帯事業を継続することも可能とする方向で検討しています。ただし、附帯事業施設において業務に当たっていた要員を、大学が引き継いで雇用することはありません。具体的には、入札説明書等で公表します。
46	①	入札参加者の構成等	8	2	4	1	①				入札参加グループの構成員は、設立するSPCに出資する者との理解でよいでしょうか。	ご理解のとおりです。
47	①	入札参加者の構成等	9	2	4	1	③	エ			選定事業者が「附帯事業」について協力会社を採用する場	入札参加者及び協力会社には、附帯事業に当たる者が必

番号	書類	質問項目	頁	1	(1)	1)	①	ア	a	i	質 問	回 答
											合、その協力会社についての制約・制限はありますか。	ず含まれている必要があります。また、附帯事業に当たる者は、実施方針9頁の「2) 入札参加者及び協力会社の参加要件」を満たしている必要がありますが、同10頁の「3) 入札参加者及び協力会社の資格等要件」については特段の要件はありません。
48	①	入札参加者及び協力会社の資格等要件	10	2	4	3	①	オ			「・・・管理技術者及び主任担当技術者を専任で配置・・・」とありますが、専任の期間は、設計業務が支障なく実施できる範囲で事業者が決定できるとの理解でよいでしょうか。	原則として、ご理解のとおりとしますが、設計業務が支障なく実施できる範囲については、大学と事業者が協議して定めるものとします。
49	①	入札参加者及び協力会社の資格等要件	10	2	4	3	①	オ			「記載を求める管理技術者及び主任担当技術者は、原則としてそれぞれ1名」とありますが、例えば建築分野の設計を2社が共同で行い、管理技術者と建築分野の主任担当技術者の計2名は、両社の各1名により構成することは可能でしょうか。	管理技術者とは、「国立大学法人京都大学設計業務委託契約基準」第14条の定義による者をいい、主任担当技術者とは、管理技術者の下で各担当業務における担当技術者を総括する役割を担う者をいいます。よって、建築分野の設計を2企業が共同で行う場合であっても、建築分野の主任担当技術者を配置している企業が、建築分野の設計を統括してまとめる企業となります。したがって、ご質問にあるような趣旨での構成は、形式的にはできないものと考えています。
50	①	建築一式工事	12	2	4	3	②	エ	a	ii	完成・引渡し完了した施工の経験を有する者とありますが、要件に該当する工事の工期中に何ヶ月以上従事した者を指すのでしょうか。	原則として、何か月以上従事したということではなく、おおむね全工期(例えば、準備工事や着工直後の工事又は完成時の調整工事等の一部除く工期の全般など。)にわたって従事した者とします。
51	①	電気工事	12	2	4	3	②	エ	b	ii	民間工事等で建築設備一括発注された施工実績を有すれば、1つの工事で建築、電気、管工事全ての施工実績として良いのでしょうか。	ご理解のとおりです。
52	①	入札参加者及	13	2	4	3	③	オ			民間工事等で建築設備一括発	ご理解のとおりです。

番号	書類	質問項目	頁	1	(1)	1)	①	ア	a	i	質問	回答
		び協力会社の資格等要件									注された施工実績を有すれば、1つの工事で建築、電気、管工事全ての施工実績として良いのでしょうか。	
53	①	入札参加者及び協力会社の資格等要件	13	2	4	3	④	イ			PFI事業の実績の場合、元請はSPCとなり、維持管理企業はSPCとの再委託契約となります。PFI事業の場合は、SPCとの契約実績があれば元請要件を満たすという理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。なお、事業者から構成員や協力企業への発注及び委託は、再発注及び再委託ではないと認識しています。
54	①	入札参加者及び協力会社の資格等要件	13	2	4	3	④	イ			「平成11年度以降に元請として、維持管理の実績を有すること」とありますが、実績期間は1年間と理解してよろしいでしょうか。また、本施設に係る維持管理業務(建物保守管理・建築設備保守管理・外構施設保守管理・清掃)の内1つでも有していれば可能でしょうか。	ご理解のとおりです。
55	①	入札参加者及び協力会社の資格等要件	14	2	4	3	⑤				運営に当たる者の資格等要件は問わないとありますが、附帯事業についても同様に資格等要件は問わないという理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。附帯事業に当たる者は、実施方針9頁の「2) 入札参加者及び協力会社の参加要件」を満たしている必要がありますが、同10頁の「3) 入札参加者及び協力会社の資格等要件」については特段の要件はありません。
56	①	入札参加者及び協力会社の資格等要件	14	2	4	3	⑤				附帯事業施設にテナント誘致する場合は、テナントは構成員あるいは協力会社として参加者に含む必要はないという理解でよろしいでしょうか。	入札参加者及び協力会社には、附帯事業に当たる者が必ず含まれている必要があります。また、附帯事業に当たる者は、実施方針9頁の「2) 入札参加者及び協力会社の参加要件」を満たしている必要がありますが、同10頁の「3) 入札参加者及び協力会社の資格等要件」については特段の要件はありません。
57	①	入札参加グループの構成員及び協力会社の変更等	14	2	4	5	②	ア			提案書の提出期限の日から開札日までという記載が有りますが競争参加資格確認基準日から開札日までの誤りではな	原案のとおりとします。大学が意図するところは、競争参加資格確認の基準日において競争参加資格を満たしていた

番号	書類	質問項目	頁	1	(1)	1)	①	ア	a	i	質問	回答
											いでしょうか。	としても、提案書の提出期限の日から開札日までに競争参加資格を満たさないことが予め判明している場合の措置について規定しているものです。
58	①	入札参加グループの構成員及び協力会社の変更等	14	2	4	5	②	イ			欠格構成員が代表企業の場合も、競争参加資格の確認の特例が適用されるという理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりですが、当然に、変更後の入札参加グループの構成員及び協力会社の体制と提案の内容が整合している必要があります。
59	①	特別目的会社の設立等	15	2	4	6					各構成員出資比率合計が全体の50%を超えていれば、各構成員の出資金額の下限はないという理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
60	①	審査手順に関する事項	15	2	5	2					附帯事業について大学側の承認はどの段階でいただけるのでしょうか。審査時点まで承認がなく、審査時に不可とされた場合、附帯事業について低評価とならざるを得ず、また落札後の承認であれば、不可の場合、収支に影響を及ぼすおそれがあります。附帯事業が義務であれば、できるだけ早い段階で附帯事業の具体的内容について公表していただけないでしょうか。	附帯事業の内容は、入札説明書等に示す条件を満たしていれば、原則として、大学はこれを同意するものとしますが、入札公告後の早い段階で、事業者提案の附帯事業の内容について、大学が同意できる内容であるかどうかの判断（可・不可）を示す機会を設ける方向で検討しています。このことについては、入札説明書等で公表します。
61	①	提案書の審査に関する基本的考え方	15	2	5	1		イ			実施方針で、「提案書を内容とする価格以外の要素と価格を総合的に審査し、総合評価落札方式により落札者を決定する」と記載されていますが、「価格以外の要素」とは具体的にどのような要素でしょうか。また、その「要素」がどのように評価されるか、細部項目についても合わせてご教示ください。	価格以外の要素とは、実施方針15頁の「イ提案内容審査」にあるように、「②基礎項目の適格審査」、「③加点項目(事業計画、施設計画・施工計画、維持管理・運営計画、附帯事業計画)の審査」から構成されるものとし、具体的には、入札説明書等(主に「落札者決定基準」)で公表します。
62	①	選定事業者の責任の履行に関する事項	17	3	3						契約保証金の納付は事業初年度のみでよろしいでしょうか。また、維持管理・運営期間中には履行保証保険付保等の措置は不要との理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。事業者には義務付けるところの履行保証は、施設整備業務のみを対象とし、維持管理業務の履行保証保険付保等については、事業者の判断によるものとし

番号	書類	質問項目	頁	1	(1)	1)	①	ア	a	i	質問	回答
												ます。
63	①	事業契約終了時	18	3	4	2					事業終了時のBOT方式部分引渡しにおいては、使用による経年劣化や大学からの要望による改修を行なった箇所も含め、平成24年9月末の建物完成時の状態に修補して引渡すのでしょうか。	大学の教育・研究施設としての使用に特段の問題がない状態でありかつ維持管理業務が適正に実施されてきているのであれば、施設の経年劣化や大学からの要望による改修を行なった箇所までを含めることはありません。ただし、室内照度や空調温度等に類する事項は、経年劣化の対象ではありません。具体的には、入札説明書等で公表します。
64	①	施設の概要等	19	4	2						延べ床面積約27,860㎡とありますが、附帯事業施設は含まないという理解でよろしいのでしょうか。	ご理解のとおりです。
65	①	施設の概要等	19	4	2	1					BOT方式部分とBTO方式部分は、明確に区分できる所有形態(別棟、区分所有建物など)となるのでしょうか。	BOT方式部分とBTO方式部分は、明確に区分できること(区分所有の形態)を想定しております。ただし、本施設は、事業契約の終了時には大学の1人持ちと(区分所有の形態でなく)なるため、できるだけシンプルな所有形態にできればと考えています。このことについては、入札説明書等で公表します。
66	①	施設の概要	19	4	2	1					施設計画概要中の建築物(地上4階地下2階)について、入札公告まで検討中とあるが、各階におけるおよその利用者数は何名になると推定されますか。	このことについては、入札説明書等で公表します。
67	①	土地の取得等に関する事項	19	4	3						有償にて土地を貸し付けるとの記載がありますが、現在想定もしくは、既存の貴学内で貸し付けている額をご教示願います。	附帯事業用地の賃貸料は、「国立大学法人京都大学固定資産管理規則」の第19条に基づいて定められた「国立大学法人京都大学土地・建物長期貸付要領」の第7条第3項の準用規定に基づいて算定することを予定しております。なお、以上の諸規定は、大学のホームページにおいて公表しています。具体的には、入札説明書等で公表します。

番号	書類	質問項目	頁	1	(1)	1)	①	ア	a	i	質問	回答
68	①	土地の取得等に関する事項	19	4	3	3					<p>附帯事業施設に要する土地については有償にて貸し付けるとありますが、貸付料の算定方法あるいは考え方についてご教示いただけないでしょうか。</p>	<p>附帯事業用地の賃貸料は、「国立大学法人京都大学固定資産管理規則」の第19条に基づいて定められた「国立大学法人京都大学土地・建物長期貸付要領」の第7条第3項の準用規定に基づいて算定することを予定しております。なお、以上の諸規定は、大学のホームページにおいて公表しています。具体的には、入札説明書等で公表します。</p>
69	①	土地の取得等に関する事項	19	4	3						<p>附帯事業施設に要する土地について、選定事業者の有償にて貸し付けるものとすると思いますが、有償部分は1㎡につきいくらになると考えておけばよろしいでしょうか。</p>	<p>附帯事業用地の賃貸料は、「国立大学法人京都大学固定資産管理規則」の第19条に基づいて定められた「国立大学法人京都大学土地・建物長期貸付要領」の第7条第3項の準用規定に基づいて算定することを予定しております。なお、以上の諸規定は、大学のホームページにおいて公表しています。具体的には、入札説明書等で公表します。</p>
70	①	土地の取得等に関する事項	19	4	3						<p>附帯事業施設に要する土地については、有償にて貸し付けるとありますが、附帯事業施設は本体施設と一体としても良いのでしょうか。また、本体施設と一体の建物とした場合、有償扱いとなる土地の面積はどのように考えればよろしいでしょうか。</p>	<p>附帯事業施設を、本施設と一体と(合築)して整備することは想定しておりません。</p>
71	①	(添付資料1)事業方式の概要(案)	21								<p>「添付資料1」のBOT方式部分に、事業者から大学への一括賃貸借に対して、大学側からの賃料の記載がありますが、これは、p2の「選定事業者の収入」にあるBOT方式部分の施設整備費の初期投資に係る対価(割賦方式による支払)とは別との理解でよろしいでしょうか。</p>	<p>大学が事業者を支払う一括賃貸借に対応する賃料は、原則として、事業者が本施設の施設整備業務に要する初期投資費用と当該費用の割賦にともなう金利支払額の合計と同額のものとしします。具体的には、入札説明書等で公表します。</p>
72	①	(添付資料1)事業方式の概要(案)	21								<p>BOT方式部分で事業者から貴学が一括賃貸借する際に「賃料」とありますが、賃料とは初期投資にかかる対価と</p>	<p>ご理解のとおりです。大学が事業者を支払う一括賃貸借に対応する賃料は、原則として、事業者が本施設の施設整</p>

番号	書類	質問項目	頁	1	(1)	1)	①	ア	a	i	質問	回答
											して割賦方式により支払われる額のことでしょうか。	備業務に要する初期投資費用と当該費用の割賦にともなう金利支払額の合計と同額のものとしします。具体的には、入札説明書等で公表します。
73	①	(添付資料1) 事業方式の概要(案)	21								(添付資料1)に独立採算部分の事業方式が記載されており、100㎡以上とありますが、ここで記載されている面積は建物の延床面積を指すのでしょうか、それとも延床面積から共用部分を除いた面積をさすのでしょうか。	100㎡(共用的部分を含む。)は、附帯事業施設の延べ面積のことです。なお、附帯事業施設は、本施設とは別棟とすることを想定しております。
74	①	(添付資料2) リスク分担表(案)	22	9							本施設の許認可申請において、総合研究棟Ⅳ、Ⅴの許認可申請上の遵守事項があれば、開示願います。	このことについては、入札説明書等で公表します。
75	①	環境問題リスク	22	19							施設利用者による「有害物質の排出・漏洩」のリスクは、大学に帰属すると考えてよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
76	①	(添付資料2) リスク分担表(案)	22	19							「騒音、振動、大気汚染、水質汚濁、光・臭気」は、「工事に伴う」ものみとの理解でよろしいでしょうか。	施設整備業務にともなうものとともに、ほとんど懸念されることはないと考えていますが、事業者が実施する維持管理業務にともなうものも含まれます。
77	①	(添付資料2) リスク分担表(案)	22	25							開業前のインフレ・デフレリスク分担について貴学が主分担、事業者が副分担となっておりますが、具体的なリスク分担の考え方についてご教示いただけないでしょうか。	このことについては、入札説明書等で公表します。
78	①	(添付資料2) リスク分担表(案)	23	36							建設予定地への建設資機材の搬出入について、運搬車両等が通行可能な日時、ルート、車両寸法・重量、台数等に制限があると施設整備業務に著しく影響が及びますので、該当する制限や近隣との取り決め事項等があれば開示願います。	このことについては、入札説明書等で公表します。
79	①	(添付資料2) リスク分担表(案)	23	36							建設敷地の形状や建設建物の配置等により、同敷地内に建設資機材置き場を十分に確保できない場合、大学内の他敷	このことについては、入札説明書等で公表します。

番号	書類	質問項目	頁	1	(1)	1)	①	ア	a	i	質問	回答
											地を、資機材置き場として無償使用することは可能でしょうか。	
80	①	(添付資料2) リスク分担表 (案)	23	46							建設段階の「施設損傷リスク」に「関連工事に関して生じた損害」とありますが、関連工事とは、選定事業者と契約関係にある工事を指し、大学等による別途発注の工事は含まないとの理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。ここでの関連工事とは、事業者が実施する施設整備業務に関連して、同じく事業者が実施する関連工事のことです。
81	①	(添付資料2) リスク分担表 (案)	24	54							維持管理段階・運営段階の「施設損傷リスク」に記載の「大学」とは、大学の教職員、学生、レンタルラボ入居者を含み、「第三者」とは、それ以外(選定事業者を除く)という理解でよろしいでしょうか。	「大学」とは、大学の教職員及び学生等(ただし、レンタルラボ部分の入居者を除く。)のこととし、「第三者」とは、これら以外(ただし、事業者及びレンタルラボ部分の入居者を除く。)のこととします。具体的には、入札説明書等で公表します。
82	①	(添付資料2) リスク分担表 (案)	24	58							「セキュリティリスク」のうち「事故発生等」は、選定事業者の不備によるものみとの理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
83	①	(添付資料3) レンタルラボ 部分の運用方 針の概要(案)	25	1							入居(希望)者から、室内設備の増設の依頼があった場合、当該要求には原則として応じるという方針をとられるのでしょうか。	レンタルラボ部分は、標準的な研究室・実験室を想定しており、あらかじめ定められた範囲内において、入居者の費用負担で設備等を増設することを許可する予定です。ただし、入居者が退去するときは、入居者の費用負担で居室の原状回復を行うものとし、また、これらの増設及び原状回復のうち、設備等の一次側に関係するものについては、原則として事業者が行うものとし、その他については、入居者の判断によるものとする予定です。具体的には、入札説明書等で公表します。
84	①	(添付資料3) レンタルラボ 部分の運用方	25	1							レンタルラボの使用時間は24H365日を想定されているのでしょうか。その場合、	レンタルラボ部分の使用時間は、24時間・365日となることもありえると考えてい

番号	書類	質問項目	頁	1	(1)	1)	①	ア	a	i	質問	回答
		針の概要(案)									常駐運営要員は必要となるのでしょうか。	ます。ただし、大学が想定しているレンタルラボ部分の運営業務は、学内の研究者又は学外の研究者等に研究・実験スペースを提供することであり、業務の実施時間に(常駐するかしないかを含めて)あまり制約がないと考えていますが、事業者の提案に基づく研究支援業務等を実施する場合には、その提案に応じて事業者の判断で対応する必要があると考えています。具体的には、入札説明書等で公表します。
85	①	(添付資料3) レンタルラボ 部分の運用方 針の概要(案)	25	1							選定事業者が大学に一括賃貸借する場合の、大学が負担するAの賃料はいつの時点で公表されるのでしょうか。また、当該賃料は11.5年間据え置きとなるのでしょうか。	ご質問の前段について、大学が事業者を支払う一括賃貸借に対応する賃料は、原則として、事業者が本施設の施設整備業務に要する初期投資費用と当該費用の割賦にともなう金利支払額の合計と同額のものとしします。 ご質問の後段について、大学が事業者を支払う一括賃貸借に対応する賃料は、おおむね11.5年間にわたって毎半期ごとに元金均等方式に準じて支払うものとしします。具体的には、入札説明書等で公表します。
86	①	(添付資料3) レンタルラボ 部分の運用方 針の概要(案)	25	1							戻し賃貸借を受けるレンタルラボ部分はラボ部分以外の廊下などの共用部分についても、その戻し賃貸借の対象に含まれるのでしょうか。	ご理解のとおり、レンタルラボ部分には、ラボ部分以外の廊下等の共用的部分も含まれます。なお、具体的な区分所有の方法等については、現在大学において検討中です。ただし、本施設は、事業契約の終了時には大学の1人持ちと(区分所有の形態でなく)なるため、できるだけシンプルな所有形態にできればと考えています。このことについては、入札説明書等で公表します。
87	①	(添付資料3) レンタルラボ	25	1							共用部分も戻し賃貸借の対象となる場合、当該共用部分に	このことについては、入札説明書等で公表します。

番号	書類	質問項目	頁	1	(1)	1)	①	ア	a	i	質問	回答
		部分の運用方針の概要(案)									において自販機等の設置には別途使用料が必要となるのでしょうか。	
88	①	(添付資料3) レンタルラボ部分の運用方針の概要(案)	25	2	1						対象面積のグロス面積に対するネット面積の割合をどの程度想定しているかご教示願います。	このことについては、入札説明書等で公表します。
89	①	(添付資料3) レンタルラボ部分の運用方針の概要(案)	25	3	1	1					入居資格に「大学の研究資源・人的資源の活用を目的」とありますが、具体的には何又は誰を指すのでしょうか。	例えば、大学における研究成果を利用した研究や解決したいテーマを同一とした学内研究者との共同研究等の実施を想定しています。
90	①	(添付資料3) レンタルラボ部分の運用方針の概要(案)	25	3	1	2					入居の更新申請の意思表示の期間はどの程度になるのでしょうか。当該期間が短い場合、次の募集活動に影響を及ぼします。	当然に、レンタルラボ部分の適切な運用を図るためには、相当程度の事前からの入居更新手続が必要になるものと理解しており、その方向で検討中です。具体的には、入札説明書等で公表します。
91	①	(添付資料3) レンタルラボ部分の運用方針の概要(案)	25	3	1	3					賃料以外に敷金の設定や連帯保証人の選任を求めることは可能でしょうか。不可能である場合、長期末取時の取扱はどうなるのでしょうか(強制退居などの可否及びその費用負担)。	このことについては、入札説明書等で公表します。
92	①	(添付資料3) レンタルラボ部分の運用方針の概要(案)	25	3	1	3					選定事業者が提供する研究支援業務について、具体的な支援業務イメージをお示しいただくことは可能でしょうか。それとも、選定事業者の自由提案でしょうか。	現時点では、入居室内の事務機器・用品及び研究機器・用品のリースや受付業務等を想定していますが、具体的には事業者の提案によるものとする予定です。
93	①	(添付資料3) レンタルラボ部分の運用方針の概要(案)	25	3	1	3					レンタルラボの保証金(敷金)に対するお考えをご教示下さい。保証金は退去の際の原状回復費用や賃料の不払いに対する預り金と考えますが、大学が入居保証する部分について、保証金を支払うことをお考えでしょうか。	このことについては、入札説明書等で公表します。
94	①	(添付資料3) レンタルラボ部分の運用方針の概要(案)	25	3	1	3					選定事業者が入居者に賃貸借するときの賃料は、大学の許可を得る必要はないとの理解でよいでしょうか。	原則として、ご理解のとおりです。
95	①	(添付資料3)	26	3	1	4					「光熱水費、電話代、通信費	それぞれの供給会社との供給

番号	書類	質問項目	頁	1	(1)	1)	①	ア	a	i	質問	回答
		レンタルラボ部分の運用方針の概要(案)									については入居者が実費を負担する。」とありますが、それぞれの供給会社との供給契約については、入居者様が供給会社との契約主体となるのでしょうか？それとも、供給会社とは京都大学様が一括で契約することとなるのでしょうか？	契約については、大学が一括して契約することとなります。したがって、入居者による光熱水費、電話代、通信費の負担は、子メーターや明細等によるものとします。具体的には、入札説明書等で公表します。
96	①	(添付資料3)レンタルラボ部分の運用方針の概要(案)	26	3	1	4					通常時におけるラボ内の室内清掃、管球交換は入居者の負担でおこなっていただけるという理解でよろしいでしょうか。また、入居者が負担する原状回復費用に鍵の交換費用も含まれているという理解でよろしいでしょうか。	このことについては、入札説明書等で公表します。
97	①	(添付資料3)レンタルラボ部分の運用方針の概要(案)	26	3	1	4					入居者が倒産等して支払えなくなった場合はどう考えればよろしいのでしょうか。	入居者の未払リスクは、原則として、事業者の負担となります。
98	①	(添付資料3)レンタルラボ部分の運用方針の概要(案)	26	3	2	1					1階共用スペースの管理運営を事業者が行う場合には、運営スタッフの person 費はBTO部分のサービス対価に含まれると考えますが、当該運営スタッフがレンタルラボスペースの運営を兼務することは認められるのでしょうか。	レンタルラボ部分以外の維持管理業務とレンタルラボ部分の維持管理業務及び運営業務について、これらを同一のスタッフが兼務してもよいものとします。
99	①	(添付資料3)レンタルラボ部分の運用方針の概要(案)	26	3	2	1					「レンタルラボ部分への入居者募集は、選定事業者が実施する」とありますが、入居者募集及び大学による入居者の審査の開始はいつを想定されていますでしょうか。入居率向上のためには、レンタルラボ供用開始の6ヶ月前に募集業務を開始すべきと考えます。	当然に、レンタルラボ部分の供用開始を平成24年10月とするためには、相当程度の事前からの入居者募集手続が必要になるものと理解しており、その方向で検討中です。具体的には、入札説明書等で公表します。
100	①	(添付資料3)レンタルラボ部分の運用方針の概要(案)	26	3	2	1					入居者募集に関して、大学側の協力体制はあるのでしょうか。ある場合には、その体制をご教示願います。	事業者による入居者の募集については、大学は可能なかぎりこれに協力するものとしますが、具体的には、入札説明書等で公表します。
101	①	(添付資料3)レンタルラボ	26	3	2	1					入居者募集ツール(パンフレット、DM、ホームページ)	ご質問の前段について、事業者の提案によるものとしま

番号	書類	質問項目	頁	1	(1)	1)	①	ア	a	i	質 問	回 答
		部分の運用方針の概要(案)									はどこまで事業者が準備する必要があるのでしょうか。4(2)「十分な手段」による募集の定義とあわせてご教示願います。	す。 ご質問の後段について、社会通念により判断するものとし、個別具体的事項については、大学と事業者が協議をして大学が判断するものとする予定です。具体的には、入札説明書等で公表します。
102	①	(添付資料3) レンタルラボ部分の運用方針の概要(案)	26	3	2	2					入居申込書や添付書類、賃貸借契約書等の書式の指定はあるのでしょうか。	基本的事項については、大学が事業者に提示するものとし、個別具体的事項については、事業者の提案に基づいて大学と事業者で協議をして定めるものとする予定です。具体的には、入札説明書等で公表します。
103	①	(添付資料3) レンタルラボ部分の運用方針の概要(案)	26	3	2	2					大学側にて入居者の審査基準を定め、大学で承諾を行うとありますが、入居者の賃料未収リスクは大学側にて負っていただけるのでしょうか。	入居者の未払リスクは、原則として、事業者の負担となります。なお、ご質問の事項につき、正確には「入居者の審査は、大学が入札説明書等で提示する基準に基づき、選定事業者が実施し、大学が承諾する。なお、大学は、かかる承諾について、大学が入札説明書等で提示する基準に基づく理由がない限り、これを拒まないものとする。」としていることに留意してください。
104	①	(添付資料3) レンタルラボ部分の運用方針の概要(案)	26	4	1						空室リスクは「原則として選定事業者が負担する」となっておりますが、24ページ「リスク分担表No.51」では主負担が大学となっております。どのように解すればよろしいのでしょうか。	リスク分担表の当該表記は、「事業者が十分な手段等により入居者の募集を実施しているにもかかわらず、レンタルラボ部分に空室が生じた場合は、レンタル部分の80%までに限って、大学が賃貸借(学内研究者等による使用)することを保証する」ことを反映したものです。具体的には、入札説明書等で公表します。
105	①	(添付資料3) レンタルラボ部分の運用方針の概要(案)	26	4	1						選定事業者が十分な手段等により入居者の募集を実施しているにもかかわらず、レンタルラボ部分に空室が生じた場合においても、レンタルラボ	このことについては、入札説明書等で公表します。

番号	書類	質問項目	頁	1	(1)	1)	①	ア	a	i	質問	回答
											部分の運営業務費等の減額は行われたいとの理解でよいでしょうか。	
106	①	(添付資料3) レンタルラボ 部分の運用方 針の概要(案)	26	4	2						空室リスク負担を判定するにあたり、選定事業者が十分な入居者募集手段等を講じているか否かの判断は、具体的に条文化された基準に基づき行われるのでしょうか。	社会通念により判断するものとし、個別具体的事項については、大学と事業者が協議をして大学が判断するものとする予定です。具体的には、入札説明書等で公表します。
107	①	(添付資料3) レンタルラボ 部分の運用方 針の概要(案)	26	4	2						レンタル部分の80%の保証とありますが、これは貸室総面積に対する空室面積割合という理解でよろしいでしょうか。その場合、75%稼働時では5%の賃料を保証していただけるのでしょうか。	お考えのとおりです。「…場合は、レンタル部分の80%までに限って、大学が賃貸借(学内研究者等による使用)することを保証する」とは、例えば、貸室面積の入居率が20%の場合にあっては60%について、入居率が40%の場合にあっては40%について、入居率が60%の場合にあっては20%について、入居率が80%以上の場合にあっては0%について、それぞれ大学が賃貸借(学内研究者等による使用)することを保証するものです。したがって、ご質問のように、入居率が75%の場合にあっては5%について、大学が賃貸借(学内研究者等による使用)することを保証するものです。
108	①	(添付資料3) レンタルラボ 部分の運用方 針の概要(案)	26	4	2						空室保証の見直し判断の単位は月単位でしょうか。	このことについては、入札説明書等で公表します。
109	①	(添付資料3) レンタルラボ 部分の運用方 針の概要(案)	26	4	2						戻し賃借料は11.5年間据え置きでしょうか。	このことについては、入札説明書等で公表します。
110	①	(添付資料3) レンタルラボ 部分の運用方 針の概要(案)	26	4	2						選定事業者が十分な手段等により入居者の募集を実施との記載がありますが、具体的に想定しうる方法をご教示願います。また、実施しているかどうかの判断は、事業者との協議の上、判断されるとの理解でよろしいでしょうか。	ご質問の前段について、事業者の提案によるものとします。ご質問の後段について、社会通念により判断するものとし、個別具体的事項については、大学と事業者が協議をして大学が判断するものとする

番号	書類	質問項目	頁	1	(1)	1)	①	ア	a	i	質問	回答
												予定です。具体的には、入札説明書等で公表します。
111	①	(添付資料3) レンタルラボ部分の運用方針の概要(案)	26	4	2						「選定事業者が十分な手段等により入居者の募集を実施」にあたる場合の例示、判断基準をお示しください。	社会通念により判断するものとし、個別具体的事項については、大学と事業者が協議をして大学が判断するものとする予定です。具体的には、入札説明書等で公表します。
112	②	(添付資料3) レンタルラボ部分の運用方針の概要(案)	25	3	1	1					京都大学の関係者以外の研究者を対象とする、レンタルラボ部分の賃貸借は可能ですか。	「関係者以外」との定義が不明確ですが、「レンタルラボ部分への入居者は、原則として、学内の研究者又は大学の研究資源・人的資源の活用を目的とした研究プロジェクトないし研究プロジェクトの立ち上げを計画する学外の研究者等とします」との要件を満たすのであれば、当然に、学外の研究者を対象とすることは可能です。
113	②	(添付資料3) レンタルラボ部分の運用方針の概要(案)	25	3	1	2					入居期間は原則1年間とありますが、入居の更新を行う場合、延長する期間は1年単位となるのでしょうか。	お考えのとおりです。
114	②	(添付資料3) レンタルラボ部分の運用方針の概要(案)	25	3	1	3					レンタルラボ部分の賃料については、事業期間中固定されるのですか、または将来的に改定される場合があるとすれば、その周期は何年と想定されますか。	このことについては、入札説明書等で公表します。
115	②	(添付資料3) レンタルラボ部分の運用方針の概要(案)	25	3	1	3					レンタルラボ部分の賃料が改定される場合、改定賃料の算定式は事業者に公表いただけるのでしょうか。	このことについては、入札説明書等で公表します。
116	②	(添付資料3) レンタルラボ部分の運用方針の概要(案)	26	3	1	4					居室退去時の原状回復費用は入居者が負担するとありますが、実際に工事を行うのは事業者ですか。	レンタルラボ部分は、標準的な研究室・実験室を想定しており、あらかじめ定められた範囲内において、入居者の費用負担で設備等を増設することを許可する予定です。ただし、入居者が退去するときは、入居者の費用負担で居室の原状回復を行うものとします。また、これらの増設及び原状回復のうち、設備等の一次側に関係するものについて

番号	書類	質問項目	頁	1	(1)	1)	①	ア	a	i	質 問	回 答
												は、原則として事業者が行うものとし、その他については、入居者の判断によるものとする予定です。具体的には、入札説明書等で公表します。
117	②	(添付資料3) レンタルラボ 部分の運用方 針の概要(案)	26	4	2						「空室が生じた場合は、レンタル部分の80%までに限って、大学側が賃貸借を保証する」とありますが、入居率が80%以上であれば大学側は入らないという認識でしょうか？	お考えのとおりです。「…場合は、レンタル部分の80%までに限って、大学が賃貸借(学内研究者等による使用)することを保証する」とは、例えば、貸室面積の入居率が20%の場合にあっては60%について、入居率が40%の場合にあっては40%について、入居率が60%の場合にあっては20%について、入居率が80%以上の場合にあっては0%について、それぞれ大学が賃貸借(学内研究者等による使用)することを保証するものです。
118	②	(添付資料3) レンタルラボ 部分の運用方 針の概要(案)	26	4	2						レンタル部分の80%とありますが、対象となるのは全体部分と空室部分とどちらになりますか。	「…場合は、レンタル部分の80%までに限って、大学が賃貸借(学内研究者等による使用)することを保証する」とは、例えば、貸室面積の入居率が20%の場合にあっては60%について、入居率が40%の場合にあっては40%について、入居率が60%の場合にあっては20%について、入居率が80%以上の場合にあっては0%について、それぞれ大学が賃貸借(学内研究者等による使用)することを保証するものです。
119	②	(添付資料3) レンタルラボ 部分の運用方 針の概要(案)	26	4	2						また、賃料に関して「大学が選定事業者に戻し賃貸借するときの賃料に対応する金額」とありますが、具体的にお教え下さい。	現段階では、大学が選定事業者に戻し賃貸借するときの賃料である4,200円/月・ネット㎡(税込み・共益費を含む)を想定しています。

京都大学(桂)総合研究棟Ⅲ(物理系)等施設整備事業 実施方針に関する意見

番号	書類	意見項目	頁	1	(1)	1)	①	ア	a	i	意見
1	①	附帯事業	2	1	1	5	③				附帯事業施設については、福利厚生等のサービス提供とありますが、キャンパス内に福利厚生施設が十分に存在しており競合する上、用途に則して投資に見合う賃料を支払うテナントが見つからない可能性も高いため、事業範囲から除いて頂きたい。
2	①	附帯事業	2	1	1	5	③				附帯事業施設の運営については、福利厚生等のサービス提供と記載されていますが、事業予定地近傍の福利厚生施設との競合による独立採算事業の採算性確保の面を踏まえますと、事業の業務範囲から除くことが望ましいと考えます。ご再考をお願いします。
3	①	事業方式	3	1	1	7					建物を建設せず、借地又は本施設の一時使用による独立採算事業についても附帯事業として認めていただけないでしょうか。建物建設が必須となった場合、初期投資が多大となり、採算性が確保できないことが懸念されます。
4	①	事業方式	3	1	1	7					附帯事業を独立採算にて実施するとありますが、事業者が運営費の他、借地料、建物減価償却費、固定資産税、水光熱費を負担して、11.5年間という期間で、且つ福利厚生等のサービスに限定された事業を営むのは余りにもリスクが甚大です。運営だけでも大学生協様が実施され、事業者は生協様に賃貸するという方式に変更いただけないでしょうか。
5	①	事業期間終了時の措置	4	1	1	11					附帯事業の施設は事業期間中事業者が所有し、事業終了時に大学へ無償譲渡するとのことですが、附帯事業が必須事項とすれば、附帯事業施設の施設整備の対価を事業期間中に大学から事業者へ割賦払いされるか、大学への簿価等での有償譲渡でなければ、事業者として独立採算事業として事業性を確保することが困難と思料します。ご再考願います。
6	①	提案書の審査に関する基本的な考え方	15	2	5	1		イ			京都大学では「京都大学環境計画」における環境配慮活動の優先的な課題を「五つの柱」とし、その一つである「エネルギー使用量と温室効果ガス排出量の削減」については、「省エネルギーを推進し、温室効果ガス排出量を毎年、建物単位面積当たり2%削減を目指す」とされています。 このような状況下においては、審査の「要素」に「環境」に関する「要素」を設定するとともに、同要素を評価する際には、革新的技術が採用されやすくするため、CO2削減量が劣っている提案に比べて、差が出るような基準の設定となるなど、環境に関する創意工夫が期待できるような要求水準、落札者決定基準にしていただきたいと考えます。
7	①	(添付資料2) リスク分担表(案)	24	51							レンタルラボについては学内研究者等の研究に資するものであり、民間でリスク負担できるものではないため、80%まで空室リスク負担して頂いていますが、100%貴学でリスク負担いただくあるいは、他のBOT施設と同様の戻し賃貸借をしないスキームとして頂きたい。

番号	書類	意見項目	頁	1	(1)	1)	①	ア	a	i	意見
8	①	(添付資料2) リスク分担表 (案)	24	51							レンタルラボについては学内研究者等の研究に資するものであり、貴学の方針等に影響される部分が大きく、事業者でリスク負担できるものでは無いと思料します。そのため、100%貴学でリスクを負担していただくか、他のBOT施設と同様の戻し賃貸借をしないスキームとしていただくようご再考願います。
9	①	(添付資料3) レンタルラボ 部分の運用方 針の概要(案)	25	3	1	3					「4,200円/月・ネット㎡(税込み・共益費を含む)」は、例えば桂キャンパス隣接地に位置する「京大桂ベンチャープラザ(京都大学連携型起業家育成施設)北館」の賃料2,940円/月・㎡(税込み、光熱費・通信費別)に比較して、高額と思われます。近隣相場相当に見直して頂けないでしょうか。

(参考資料)

京都大学桂キャンパス各クラスター在籍者数

(平成21年4月現在)

区 分	教 員			職 員			非常勤職員			学 生			合 計		
	男	女	計	男	女	計	男	女	計	男	女	計	男	女	計
A クラスタ ー	199	6	205	15	13	28	32	70	102	708	68	776	954	157	1,111
B クラスタ ー	0	0	0	62	15	77	2	28	30	0	0	0	64	43	107
C クラスタ ー	128	9	137	21	9	30	5	51	56	625	17	642	779	86	865
船井交流センター等	12	0	12	2	0	2	4	2	6	12	3	15	30	5	35
ロ ー ム 記 念 館	14	0	14	1	0	1	1	8	9	1	0	1	17	8	25
インテックセンター	258	2	260	37	2	39	0	0	0	0	0	0	295	4	299
合 計	611	17	628	138	39	177	44	159	203	1,346	88	1434	2,139	303	2,442

京都大学吉田キャンパス物理系在籍者数

(平成21年4月現在)

区 分	教 員			職 員			非常勤職員			学 生			合 計		
	男	女	計	男	女	計	男	女	計	男	女	計	男	女	計
物 理 系	130	1	131	22	6	28	25	43	68	457	17	474	634	67	701

※なお、現時点では、上記の在籍者が「総合研究棟Ⅲ」に移転する予定です。